
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
der Stadt Lübtheen
für das Gebiet „Betreutes Wohnen–Johannesstraße“**

Landkreis Ludwigslust

Begründung

Stand April 2002

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1. Rechtsgrundlagen
 - 1.2. Planungsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Vorgaben übergeordneter Planungen
5. Bestand
6. Planinhalt
 - 6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2. Verkehrserschließung
 - 6.3. Technische Ver- und Entsorgung
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
8. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken
9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung
10. Städtebauliche Daten
11. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBauO

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 27. 08. 1997 (BGBl. Teil I S. 2141, ber. 1998 I S.137) einschließlich aller Änderungen.
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- d) Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27. 04. 1998 – GS Mecklenburg-Vorpommern Gl. Nr. 2130 – 6 einschließlich aller Änderungen.
- e) Das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vom 21. Juli 1998.

1.2. Planungsgrundlagen

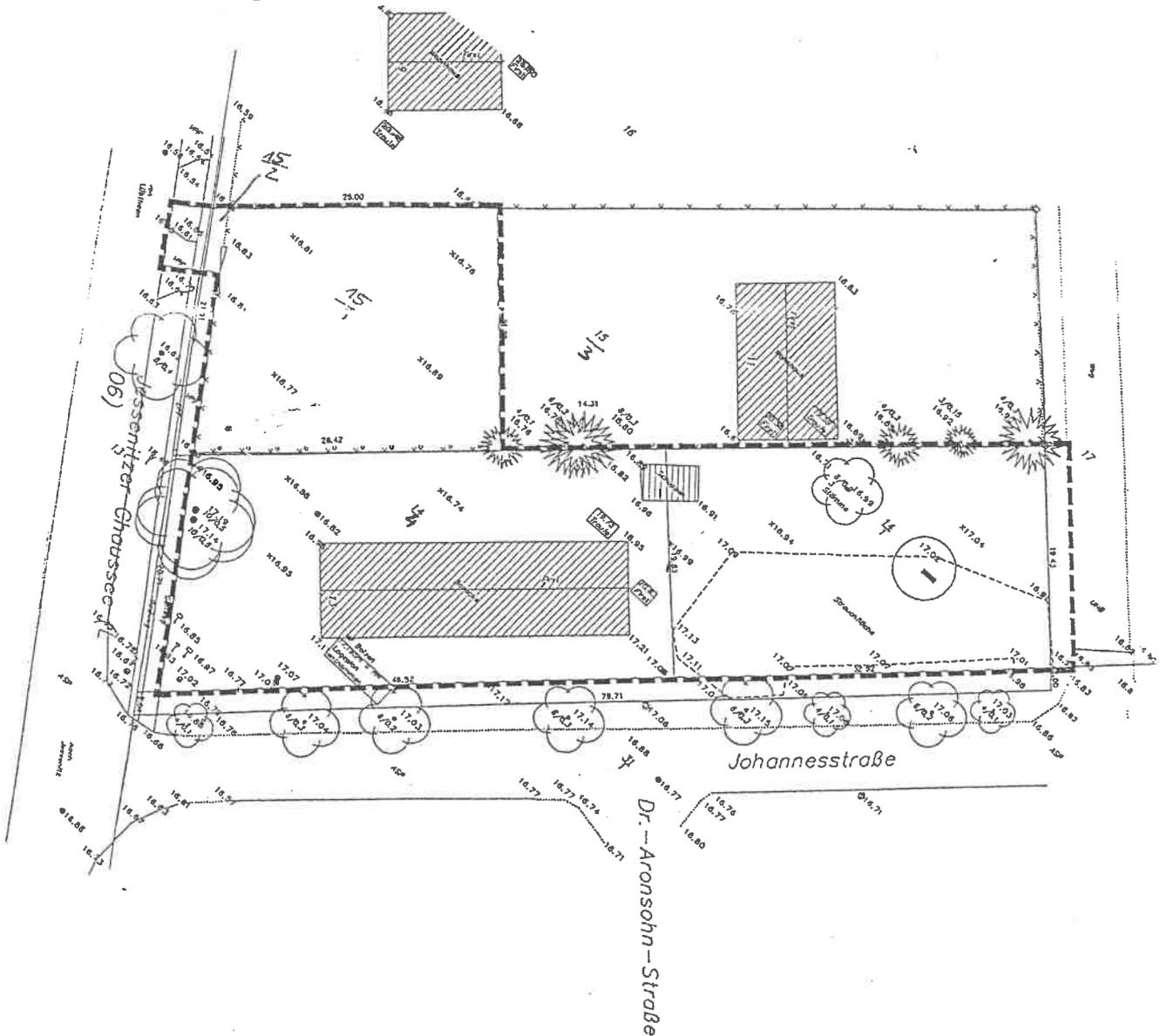
Die Stadtvertreter der Stadt Lübbtheen haben auf ihrer Sitzung vom 04.10.2001 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 gefasst.

Als Kartengrundlage dient die Vermessung M 1: 500 des Vermessungsbüros Urban aus Ludwigslust.

Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist den Gebäudebestand, die Straßen, den Baumbestand sowie die Elemente wie Zäune, Wege und Nutzungsartengrenzen nach.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.



Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt ca. 650m südlich des Kirchenplatzes an der Landesstraße 06 (Pritzier – B 191 – Dömitz) und umfasst das Eckgrundstück Jessenitzer Chaussee/Johannesstraße in der Gemarkung Lübtheen, Flur 6, Flurstücke 14/1, 14/4 und 15/1 sowie teilweise die Flurstücke 15/2, 13 (Jessenitzer Chaussee) und 17 (Marienstraße).

Die Fläche des Geltungsbereiches ist ca. 0,21 ha groß.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die vorhandene Eigenheimbebauung, im Nordosten durch die unbefestigte Marienstraße, im Südosten durch die Johannesstraße und im Westen durch die Jessenitzer Chaussee begrenzt.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die mit dem Vorhaben zu bebauenden Flurstücke und die für die verkehrliche Erschließung notwendigen Bereiche einbezogen wurden.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers (DRK – Kreisverband Ludwigslust) wird durch die Stadt Lübtheen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 BauGB für die Errichtung von betreuten Wohnungen aufgestellt. Innerhalb des Plangebietes sollen durch den DRK- Kreisverband Ludwigslust 23 Wohnungen für das betreute Wohnen errichtet werden.

Durch die Überplanung sollen die z.Zt. vorhandenen städtebaulichen Missstände beseitigt werden, eine bauliche Ergänzung dieses Quartiers erfolgen und ein Angebot für das betreute Wohnen geschaffen werden.

Die Standortvorteile bestehen in der ruhigen Wohnlage und den kurzen Wegebeziehungen zum Einkaufszentrum an der Jessenitzer Chaussee und der Bushaltestelle.

Der gewählte Standort in der Stadt Lübtheen bietet nicht nur die Möglichkeit, einen Wohnkomplex, der modernen Anforderungen entspricht, zu errichten, er erlaubt auch aufgrund der Lage in der Stadt eine bessere soziale Integration der älteren Menschen in das gesellschaftliche Leben. Hier besteht für die zukünftigen Bewohner die Möglichkeit, eigenständig Besorgungen zu erledigen und Kontakte zu Menschen aufzunehmen und zu unterhalten.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der betreuten Wohnanlage geschaffen werden.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Lübtheen liegt im Landkreis Ludwigslust, ca. 30km westlich der Kreisstadt Ludwigslust und ca. 18 km südlich von Hagenow.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** von 1996 für Westmecklenburg ist Lübtheen als „Ländlicher Zentralort“ eingestuft. Die zentralen Orte bilden einen räumlichen Siedlungsschwerpunkt, in dem über den Eigenbedarf hinaus eine Siedlungsentwicklung möglich ist. In ländlichen Zentralorten gehören Einrichtungen für ältere Bürger, also auch Angebote für das betreute Wohnen, zur Regelausstattung.

Das geplante Vorhaben – Betreutes Wohnen – erfüllt die dem Regionalen Raumordnungsprogramm zugrunde liegende Ziele.

Im Entwurf des **Flächennutzungsplanes** der Stadt Lübtheen sind die Bereiche südlich des Kirchenplatzes als Wohnbauflächen dargestellt, so dass das geplante Vorhaben den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

Entsprechend des **Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG in Kraft getreten am 3. August 2001) erfolgte eine Vorprüfung für dieses Vorhaben. Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG besteht für dieses Vorhaben keine UVP – Pflicht.

5. Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einem überwiegend mit einzelstehenden Eigenheimen bebauten Gebiet, die unterschiedliche Gebäudehöhen, Fassadenmaterialien, Dachformen und Dachneigungen aufweisen. Typisch für die Baublöcke südlich des Kirchenplatzes ist die straßenbegleitende Bebauung, wobei zum Teil durch zurückgesetzte Wohngebäude keine durchlaufende Straßenflucht vorhanden ist, wie z.B. in der Johannesstraße und in der Marienstraße. Die Innenbereiche werden als Gartenflächen genutzt.

Die Jessenitzer Chaussee ist mit Schwarzdecke, straßenbegleitendem Gehweg und Radweg bereits ausgebaut. Die Johannesstraße ist befestigt und hat auf der südöstlichen Seite einen Gehweg. Auf der anderen Straßenseite ist die Fläche für einen neuzuschaffenden Gehweg entlang der Plangebietsgrenze vorhanden. Die Marienstraße ist noch nicht ausgebaut – z.Z. noch Sandweg.

Unmittelbar im Norden grenzt ein Eigenheim (Flurstück 15/3) an. Dieses Grundstück ist eingezäunt und entlang des Zaunes stehen Nadelbäume. Im Nordwesten grenzt ebenfalls ein Eigenheimgrundstück mit Gartenfläche an. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Jessenitzer Chaussee das zweigeschossige Sonderschulgebäude mit herausgezogenen Keller und ausgebautem Dachgeschoss sowie ein kleines Waldgebiet. Am Ende der Johannesstraße befinden sich zweigeschossige Wohngebäude, in der Marienstraße/Jessenitzer Chaussee auch 4-geschossige Wohnblöcke.

Auf dem Flurstück 14/4 steht eine baufällige, leerstehende Holzbaracke, auf der Grenze zwischen den Flurstücken 14/1 und 14/4 ein Holzschuppen.

Die Flächen um diese Gebäude sind durch die aufgegebenen Nutzungen stark verwildert. Entlang der Johannesstraße ist bis zur Marienstraße eine Strauchfläche vorhanden. Straßenbegleitend befinden sich Linden in der Johannesstraße.

Eine Eiche mit Doppelstamm befindet sich in unmittelbarer Nähe des Gehweges an der Jessenitzer Chaussee. Aufgrund von Baumschäden soll diese entfernt werden. Eine weitere Eichengruppe steht auf dem Gelände. Diese Bäume sollen erhalten werden.

Das Flurstück 15/1 wird zur Zeit als Rasenfläche mit Niederstammobst genutzt. Die Fläche ist eingezäunt, zum Flurstück 14/4 zusätzlich noch mit einer Fichtenhecke. Von der Jessenitzer Chaussee aus ist eine Zufahrt zu dieser Gartenfläche vorhanden. Diese Zufahrt wird im Zusammenhang mit der geplanten neuen Zufahrt zurückgebaut.

Über das Plangebiet verläuft eine Trinkwasserleitung Az 150 mit dazugehörigen Schiebergruppen. Diese ist in Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale umzuverlegen. Als neue Trasse kann der 2m breite geplante Fußwegbereich entlang der Johannesstraße genutzt werden.

Es stehen Schilder innerhalb des Plangebietes an der Jessenitzer Chaussee, die abzubauen sind.

An der Baracke befindet sich ein verholzter Höhenpunkt.

Der Untergrund besteht aus Sand –fein bis mittelkörnig-, der versickerungsfähig ist. Der Grundwasserstand liegt bei > 2-5 m und ist somit für die Versickerung ausreichend.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Bereich der Baracke verläuft ein 0,4 kV – Kabel der WEMAG. In der an das Plangebiet angrenzenden Marienstraße und der Johannesstraße befinden sich Niederdruckgas- und Hausanschlussleitungen der HanseGas GmbH sowie Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Gemäß § 12 Abs. 3 und 4 BauGB sind zur Komplettierung der bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen und vollinhaltlich eingegangenen Vorgaben noch ergänzende Bestimmungen in entsprechender Anwendung des § 9 BauGB und der BauNVO aufgenommen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan als „Wohnanlage für betreutes Wohnen“ festgesetzt. Es sollen 23 altersgerechte Wohnungen sowie ein Gemeinschaftsbereich als Anbau entstehen.

Es wird eine Grundflächenzahl von max. 0,6 festgesetzt, die die Umsetzung des Gebäudekomplexes einschließlich Nebenanlagen für das betreute Wohnen ermöglicht.

Durch die Wohngebäude, die erforderlichen Nebenanlagen wie Außentreppen, Terrassen, Stellplätze und Zufahrten bzw. Wege sowie einem Nebengebäude für Müll und Fahrräder ergibt sich eine max. Grundflächenzahl von 0,6, davon allein nur für die Wohngebäude eine Grundflächenzahl von 0,47.

Die Überschreitung gegenüber der im § 17 BauNVO genannten Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete ist erforderlich, da ansonsten die wirtschaftlich erforderliche Wohnungsanzahl von mindestens 25 Wohnungen für eine betreute Wohnanlage auf dem vorhandenen Grundstück nicht erreicht werden kann. Aufgrund der Enge des zur Verfügung stehenden Grundstückes wurde die Wohnungsanzahl bereits auf 23 reduziert.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Einbeziehung der Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten) wird jedoch eingehalten.

Der Gebäudekomplex hat maximal 2 Vollgeschosse, in Teilen mit einem ausgebauten Dachgeschoss, das jedoch kein Vollgeschoss darstellt. In diesem Dachgeschoss sollen die notwendigen Abstellräume für die Wohnungen sowie der Heizraum untergebracht werden.

Der Gebäudekomplex soll sich in die vorhandenen Bebauungsstrukturen städtebaulich gut einfügen, daher ist auf die Gebäudegestaltung besonderen Wert zu legen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist daher eine maximale 2-Geschossigkeit festgesetzt worden.

Für die Wohnanlage wird die maximale Traufhöhe gestaffelt. Für Teilbereiche entlang der Jessenitzer Chaussee und der Johannesstraße (Gebäudeabschnitte mit Abstellräumen im Dachgeschoss) wird eine max. Traufhöhe von 6,80m festgesetzt, ausgenommen hiervon ist der geplante Fahrstuhl. Für die anderen Bereiche wurde eine maximale Traufhöhe von 5,60m festgesetzt.

In Verbindung mit der Festsetzung der max. Dachneigung (siehe Punkt 11 der Begründung) liegt die Firsthöhe mit max. ca. 8,50m in etwa bei den Firsthöhen der umgebenden Eigenheime, die ein Steildach haben.

Um den Einzelhauscharakter straßenseitig zu dokumentieren wurde für die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudeabschnittslänge von 23m festgesetzt. Die optisch erscheinenden Einzelgebäude sind jedoch funktions- und erschließungsbedingt miteinander zu verbinden. Dieses erfolgt mittels Treppenanlagen und Laubengängen.

Für den geplanten gemeinschaftlich zu nutzenden Anbau wurde eine maximale Eingeschossigkeit mit einer max. Traufhöhe von 4,0 festgesetzt.

Durch die Baugrenzen wurden die geplanten Gebäudeabschnitte begrenzt. Zwischen der Baugrenze entlang der Jessenitzer Chaussee und dem Waldgebiet auf der anderen Straßenseite besteht ein Abstand von 19 m. Mit Schreiben des Forstamtes Conow vom 26.11.2001 liegt die Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes auf diese 19 m vor. Entsprechend der in dieser Genehmigung aufgeführten Nebenbestimmung wurden Nebenanlagen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen.

6.2 Verkehrserschließung

Die Zufahrt erfolgt von der Jessenitzer Chaussee aus. Die bereits im Zuge des Ausbaus der Jessenitzer Chaussee fertiggestellte Zufahrt zum Flurstück 15/1 kann nur zum Teil genutzt werden. Die neue Zufahrt wird um ca. 2,5m in nördliche Richtung verschoben. Die neu herzustellende Zufahrt ist 3,50m breit.

Fußläufig können die einzelnen Gebäudeabschnitte und die hinteren Grundstücksbereiche vom Gehweg in der Jessenitzer Chaussee und von dem noch auszubauenden Gehweg entlang der Johannesstraße erreicht werden. Durchgänge sind in der Gebäudeplanung vorgesehen.

Die nach LBauO M-V erforderlichen 5 Stellplätzen können auf dem Grundstück untergebracht werden. Zwei sind von der Marienstraße aus zu erreichen, davon einer als behindertengerechter Stellplatz. Weitere 3 Stellplätze sind über die Einfahrt von der Jessenitzer Chaussee zu erreichen.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung in der als reine Anliegerstraße einzustufenden Marienstraße ist das Parken am Straßenrand möglich. Auch entlang der Johannesstraße sind Parkmöglichkeiten gegeben.

Ein Standort für Fahrräder ist ebenfalls auf dem Grundstück vorgesehen.

Der Müllsammelplatz wurde zur Marienstraße angeordnet, so dass am Abfahrtstag die Müllbehälter unproblematisch rausgestellt werden können.

6.3 Technische Ver- und Entsorgung

Für die Sicherung der Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Erdgas sowie die Entsorgung des Abwassers, Niederschlagswassers und des Mülls ist der Vorhabenträger verantwortlich. Zwischen der Stadt Lübtheen und dem Vorhabenträger ist die Realisierung der Ver- und Entsorgungsmaßnahmen im Erschließungsvertrag zu regeln.

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasserversorgung

Für die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt ein Anschluss an das vorhandenen Trinkwassernetz in der Johannesstraße. Die über das Planungsgebiet verlaufende Trinkwasserleitung Az 150 ist umzuverlegen.

Löschwasserversorgung

Ausreichend Löschwasser kann über das vorhandene Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Es ist ein Hydrant vorzusehen.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt über das Netz der WEMAG AG.

Gasversorgung

Die Erdgasversorgung kann über das vorhandene Netz der HANSE GAS GmbH abgesichert werden. In der Johannesstraße und in der Marienstraße verlaufen jeweils Leitungen, von denen ein Anschluss erfolgen kann.

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom AG mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

Abwasserentsorgung

Es erfolgt ein Abwasseranschluss an das vorhandene Abwassernetz der Stadt Lübtheen. Der vorhandene Revisionsschacht auf dem Grundstück ist zu nutzen. Der Entwässerungsantrag einschließlich der Maß- und Höhenangaben ist bei der Stadt Lübtheen abzufordern.

Regenentwässerung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen ist entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Lüthteen auf dem Grundstück zu versickern.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust. Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen auf dem Gelände gesammelt.

Altlasten

Ein Altlastverdacht besteht für die Fläche nicht. Sollten Anzeichen für Ablagerungen oder Altlastverdachtsflächen angetroffen werden, ist dies der zuständigen Abfallbehörde (Landkreis Ludwigslust) anzuzeigen.

Schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden.

Werden bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens festgestellt, ist die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

Falls der Einbau von Fremdboden/Recyclingmaterial vorgesehen wird, sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen zu beachten.

Sollten Grundwasserabsenkungen notwendig sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

7.1. Grundsätze der Bearbeitung

Die nachfolgende Berechnung von Bestand und Planung (Eingriff) erfolgte mit dem Mecklenburgischen Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Landesamt für Umwelt und Naturschutz, 1999).

Eine Bewertung der Schutzgüter

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Oberflächen- und Grundwasser
- Luft
- Landschaftsbild

erfolgt für die verbal argumentative Auseinandersetzung.

Die Plandarstellung erfolgt im Maßstab 1 : 500 (Bestandsplan).

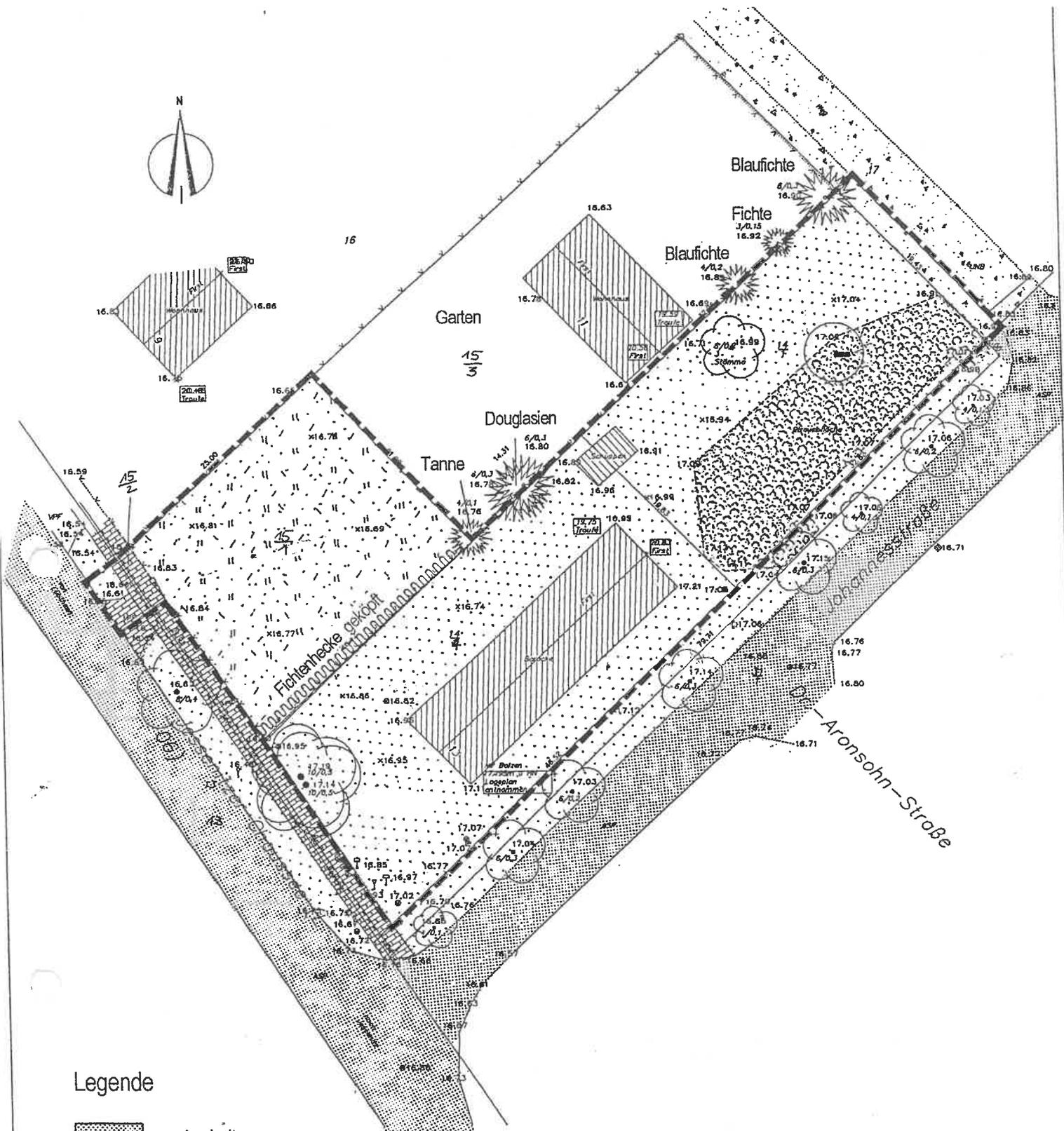
7.1.1. Bestandsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Süden von Lübtheen, östlich der Sonderschule an der Jessenitzer Chaussee.

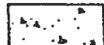
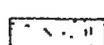
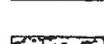
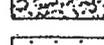
Unmittelbar umgeben von Einfamilienhäusern, wirken aus Westen mit der Sonderschule und Norden mit dem Wohnblock auch mehrgeschossige Gebäude auf das Gebiet ein. Gleichzeitig vermittelt das Gelände der Sonderschule zwischen dem Ortsausgang nach Jessenitz und dem Einfamilienhausgebiet fast waldartigen Charakter.

Das B-Plan-Gebiet selbst besteht aus zwei Bereichen:

- ⌘ Der ehemalige Obstgarten (Flurstück 15/1 – Rasen mit Niederstammobst) des unmittelbar anschließenden Wohnhauses, der mit einer geköpften Fichtenhecke vom 2. Bereich abgetrennt wird.
- ⌘ Dieser Bereich stellt sich als halböffentlicher Raum dar, da dem Flurstück 14/4 (Baracke mit Rasen) die Einzäunung fehlt und sich mit dem Flurstück 14/1 eine öffentliche Grünanlage (ohne funktionalen Charakter) anschließt. Diese Fläche wird durch Rasen und eine Ziergehölzpflanzung (Hartriegel, Falscher Jasmin, Weigelia, Wacholder-Säule, kriechender Wacholder, Pfaffenhütchen, Douglasie, Tanne) geprägt (siehe auch Bestandsplan).



Legende

-  Asphalt
-  Pflaster
-  Gebäude
-  unbefestigt / Sand
-  Rasen mit Obstgehölz
- Niederstamm -
-  Gehölzfläche
-  Garten



STADT & DORF
 Planungs - Gesellschaft mbH
 Architekten - Planer - Landschaftsarchitekten
 19053 Schwern, Obenring 17, Tel. 0182 734291 Fax 0182 734290
 e-mail: stadtdorfdorf.s@gp-online.de

Satzung der Stadt Lübbtheen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7 für das Vorhaben "Betreutes Wohnen - Johannesstraße" - Ecke Jessenitzer Chaussee / Johannesstraße
 Gemarkung Lübbtheen, Flur 6, Flurstücke 14/1, 14/4, 15/1 und teilweise Flurstücke 17, 15/2, 13
 Maßstab 1 : 500 Bestandsplan September 2001

Baumbestand

Als Baumbestand im B-Plan-Gebiet sind nur zwei Stiel-Eichen-Standorte zu nennen:

1. Gruppe: 3 Stiel-Eichen mit je 20 cm Durchmesser und 6 m Kronendurchmesser (der Gruppe)
Einstufung: erhaltenswert
2. Gruppe: 2 Alt-Eichen mit je 50 cm Durchmesser und 12 – 16 m Kronendurchmesser (der Gruppe). Beide Eichen besitzen u. a. durch fehlende / falsche Pflegeschnitte eine extreme Schräglage des Leittriebes und sind nur als Gruppe auch gestalterisch wirksam. Beide Bäume besitzen einen hohen Anteil Totholz im Starkastbereich. Die nördliche Eiche besitzt eine große Stammwunde, ca. 40 cm breit, ca. 70 cm hoch, im Wurzelansatzbereich, bereits mit Pilzbefall.
Einstufung: Bei Bebauung Fällung aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, und da die Bebauung im Innenbereich dem Minimierungsgebot von Eingriffen entspricht Fällung und Ersatzpflanzung.

Außerhalb des B-Plan-Gebietes gelegen, säumen eine Lindenallee in der Johannesstraße, Alt-Linden an der Jessenitzer Chaussee (lückige Allee) sowie im Nordosten einzelne Fichten und Douglasien des Wohngrundstückes das Gebiet. Es erfolgt keine Beeinflussung dieser Baumbestände.

Generelle Aussagen:

- Schutzgebiete Lübtheen ist eine Enklave im Naturpark „Mecklenburgisches Elbtal“
- Naturräumliche Einordnung (Hurtig sowie Klafs und Stübs verändert) Landschaftszone: Südwestliches Vorland der Seenplatte
Großlandschaft: südwestliche Niederungen
Landschaftseinheit: südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz
- Heutige potentielle natürliche subatlantischer Stieleichen-Hainbuchenwald mit Rotbuche Vegetation (HPNV)

7.2. Erfassung und Bewertung der naturräumlichen Grundlagen

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Grundlage zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ bildet die Bestandserfassung, welche auf der B-Plan-Grundlage M 1 : 500 erfolgte. Eine Artenliste wurde nicht erstellt, gefährdete Arten wurden nicht festgestellt. Grundlage der Bewertung ist die Naturnähe des Biotops.

Der umgebende Bereich ist als lockeres Einfamilienhausgebiet einzustufen. Prägend für die Wohnfreiflächen sind Rasenflächen mit einzelnen Ziergehölzen bzw. (seltener) mit Obstgehölzen. Nur ein geringer Anteil der Häuser besitzt noch große Nutzgärten.

Im B-Plan-Gebiet herrschen artenarme, kurzrasige Grasbestände sowie überwiegend standortfremde bzw. nicht heimische Gehölzarten / -sorten vor. Als Ausnahme sind die zwei Stiel-Eichen-Gruppen anzusehen.

Künstliche Biotop sind die versiegelten Flächen incl. der angrenzenden Verkehrsflächen mit den gemähten Rasenrandstreifen.

Gesamtbewertung

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Arten- und Lebenspotential

- | | | |
|----|------------------------------------|------------------------------------------|
| II | Übergang zum Waldbereich im Osten: | Gebiet mit mäßiger – mittlerer Bedeutung |
| II | Wohnbebauung: | Gebiet mit geringer Bedeutung. |

Schutzgut Boden

Bodenrelief

Der Höhenunterschied im B-Plan-Gebiet liegt bei ca. 30 cm und ist auch in der Umgebung äußerst gering.

Glazialmorphologie

Glazialmorphologisch im Elbeurstromtal gelegen, ist glazialfluvialer, fluvialer Sand, auch Flugsand prägend.

Geologische Karte M-V:

Bodenart: Sand, fein- bis mittelkörnig
 Bodentyp: Gley / Podsol-Gley

Das natürliche Ertragspotential ist bei AZ von 14 - 28 niedrig bis mittel, mit Grundwassereinfluss.

Austausch und Pufferkapazität: niedrig – mittel
 Durchlässigkeit: hoch

Die potentielle Gefährdung bei Winderosion ist mittel, die der Wassererosion niedrig, am Standort selbst meist gering. Die Gefahr von Bodenkontamination ist niedrig.

Gesamtbewertung: Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden, da hier anthropogen stark beeinflusst.

Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Oberflächengewässer sind im dem Bebauungsplangebiet nicht anzutreffen. Das Oberflächenwasser versickert in den Sanden rasch (Einzugsgebiet Lübtheener Bach - Bek). Im oder am Gebiet liegen keine Trinkwasserschutz-zonen.

Gesamtbewertung Oberflächenwasser: Gebiet ohne Bedeutung für das Schutzgut Oberflächengewässer

Die Gefährdung des Grundwassers (1 GWL) ist als sehr hoch einzuschätzen (Grundwassernähe mit Flurabstand > 2 – 5 m und Sande). Ein 2. GWL ist im Gebiet nicht anzutreffen.

Gesamtbewertung Grundwasser: Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser (Grundwasserspeisung).

Schutzgut Luft

Aufgrund der geringen Geländerelevation und der geringen Größe sind keine lokalklimatischen Unterschiede zu erwarten. Kaltluftabflussbahnen / Kaltluftentstehungsgebiete sind im Gebiet und im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Klimatisch ist das Untersuchungsgebiet dem Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima, hier dem Schweriner Bezirk mit der Untergliederung Elbniederung, zuzuordnen.

Klimawerte

- Jahresmittel der Lufttemperatur: > 8,0 °C (8,2 °C)
(DWD)
- Mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe: > 600 mm (664 mm)
(DWD)
- Hauptwindrichtung: West / Süd-West
(Station Boizenburg)

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich, nicht nur optisch wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist Teil des Landschaftsbildes.

Die Wiebekingsche Karte um 1786 zeigt für das Gebiet statt heutiger Bebauung und Bewaldung (Richtung Jessenitz) noch eine großflächige Ackerflur.

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt auf der Grundlage der Bestandserfassung und dem Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Bewertung:

	Gebiet	Umland
Eigenart:	gering - mittel	mittel
Schönheit:	gering - mittel	mittel
Vielfalt:	mittel	mittel

Das Gesamtgebiet selbst ist mit seiner Öffnung zum Wald im Süden als gut in die Landschaft eingebundener Wohnstandort einzustufen.

7.3. Umfang und Bewertung der geplanten Eingriffe auf die Schutzgüter sowie Vorkehrungen der Vermeidung von Beeinträchtigungen

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Hauptbeeinträchtigungsfaktoren

- Beseitigung und Umbau von Vegetation (anlage- und betriebsbedingt) aufgrund Überbauung / Flächenversiegelung im Bebauungsplangebiet
- Errichtung und Betrieb technischer Einrichtungen, wie Wege, Inbetriebnahme weiterer künstlicher Lichtquellen (anlage- und betriebsbedingt)
- Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung, Bodenversiegelung (bau-, anlage- und betriebs-bedingt)
- Emissionen (Schadstoffe und Erhöhung des Lärmpegels im Bebauungsplangebiet), vor allem in der Bauphase (bau- und betriebsbedingt)

Beeinträchtigungen

- Beseitigung der Grünfläche
- indirekte Beeinflussung der Artenzusammensetzung der Ränder
- Lebensraumverlust

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften

- Sicherung des Mutterbodens und spätere Andeckung innerhalb von Freiflächen, Randstreifen etc..
- teilweise Erhaltung und Integration des vorhandenen Baumbestandes (Verkehrssicherungspflicht beachten); Baumschutz durch Einhaltung des Schutzabstandes zur Traufkante möglichst 1,50 m bzw. Einhaltung RAS-LP 4 bei Baumaßnahmen zur Schadensbegrenzung.

Schutzgut Boden

Hauptbeeinträchtigungsfaktoren

- Bodenauftrag und -abtrag (bau- und anlagebedingt) aufgrund von Wegeneubau, Errichtung von Gebäuden
- Bodenverdichtung (bau- und anlagebedingt) während des gesamten Baugeschehens in noch nicht wesentlich beeinträchtigten Bereichen

Beeinträchtigungen

- Veränderung des Bodenwasserhaushalts (bau- und betriebsbedingt)
- weitere Veränderungen des Bodenreliefs /-gefüge/ -struktur.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

Eine Reduzierung der Bodenversiegelung und damit der Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes durch die Reduzierung des Ausbaugrades, Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge sind bedingt möglich (anlagebedingt).

- Weitestmögliche Sammlung und Versickerung des Oberflächenwassers im Bebauungsplan-gebiet

Nachfolgende Vorkehrungen zur Verminderung der Beeinträchtigung des Bodenreliefs, -struktur müssen auf der Ebene der Ausführungsplanung bzw. Bauüberwachung realisiert werden und können auf der Ebene der Bauleitplanung lediglich als Hinweise eingebracht werden:

- Reduzierung der Erdmassenbewegung durch ein „Gleichgewicht“ von Bodenauf- und -abtrag
- Lagerung und Einbau von Boden, getrennt nach Unter- und Oberboden
- Vermeidung des Einbaus standortfremden Bodens (Problem: Verqueckung des Bodens und Forderung der DIN 18195)
- ordnungsgemäße Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc.

Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Beeinträchtigungen

- Bodenverdichtung, -versiegelung (bau- und anlagebedingt)
- Tiefbaumaßnahmen (bau- und anlagebedingt)
- Grundwasserkontamination (baubedingte Gefährdung)

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung (offen oder verdeckt)
- Schutz des Grundwassers vor Kontamination

Schutzgut Luft

Hauptbeeinträchtigungsfaktoren

- Emissionen von Stäuben (Gasen) als baubedingte, im wesentlichen vorübergehende Beeinträchtigung

Beeinträchtigungen

- Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Gehölze / Rasen) mit Verlust an klimatisch wirksamen Bereichen (baubedingt)
- Erhöhung der Emissionen (Gase und Staube) durch Kfz-Verkehr (betriebsbedingt).

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Fassadenbegrünung der Bauten
- Neuanlage von standortgerechten Vegetationsstrukturen als dauerhafte widerstandsfähige, klimatisch wirksame Einheit

Schutzgut Landschaftsbild

Hauptbeeinträchtigungsfaktoren

- Visuelle Veränderung

Beeinträchtigungen

- Beseitigung von Biotopen (bau- und anlagebedingt)
- Geschossbau

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Schaffung / Schutz von naturraumtypischen Landschaftsbildbestandteilen vor Beseitigung
- Orientierung an umgebender Bebauung

7.4. Maßnahmen im Bebauungsplangebiet

Behandlung des Oberbodens

Die oberen 20 – 30 cm des Oberbodens von Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen zu bergen und zwischenzulagern. Baustellenlager im Traufbereich der Bäume sind nicht statthaft.

Behandlung des Oberflächenwassers

Die Niederschlagswässer des Gebietes sind dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Die Möglichkeit der Versickerung / Abführung in die Kanalisation ist von den Entscheidungen der Fachbehörden abhängig.

Landschaftsbild

Neben den landschaftsarchitektonischen Maßnahmen (siehe Grünflächen) sind die Erhaltung der Stieleichengruppe und die landschaftsangepasste Bauweise als wesentliche Elemente zu nennen.

Parkplätze

Die Stellflächen sind mit versickerungsfähigem Material (Pflastergrund / Rasenpflaster) anzulegen.

Grünflächen

Als Abgrenzung zum Wohnhaus im Norden ist entlang der Grundstücksfläche, entsprechend des vorhandenen Platzes, entweder eine Heckenpflanzung als Hainbuche, geschnitten, mit einer Höhe von ca. 1,50 m, oder mit freiwachsenden Sträuchern (2reihig) zu pflanzen.

Als Abgrenzung der Terrasse zur Johannesstraße wird ebenfalls eine geschnittene Hainbuchenhecke (Höhe ca. 1,00 – 1,50 m) vorgeschlagen.

Baumplantagen

Aufgrund der hohen Überbauung des Gebietes ist die Möglichkeit von Baumplantagen eingeschränkt.

Zu pflanzen sind 1 Stck. Stiel-Eiche als Ersatz für die zu fällende Gruppe (2 geschädigte Alt-Eichen) in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort sowie 1 Stck. einheimischer Laubbaum (kleinkronig) im Innenhof.

7.5. Bilanzierung

Baumbestand

Da Baumschutzsatzungen seit dem 22. 07. 1998 nach § 26 Absatz 4 (LNatG) in Bebauungsplangebiet nicht gelten, hat die Gemeinde die Frage des Baumschutzes in der Satzung des Bebauungsplanes zu regeln.

Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffregelung M-V“ wird der Baumwert mittels des Biotopwertes im Modell berücksichtigt.

7.5.1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses

Von dem Vorhaben sind ausschließlich Biotop von allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffregelung“ bestimmt sich die Kompensation damit ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen.

Auswirkungsbereich ist das B-Plan-Gebiet. Aufgrund ausreichender Abstände zwischen den Bauflächen und den an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Bäumen ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Innerhalb des B-Plan-Gebietes ist zwischen Bauflächen, den Flächen mit Erhalt der vorhandenen Biotop und den Flächen, die der Kompensation dienen, zu unterscheiden. Im Bereich der Bauflächen kommt es zu einer Biotopbeseitigung mit Totalverlust und Teil- bzw. vollständiger Versiegelung (Tab. 1). Die zum Erhalt vorgesehenen Biotop im B-Plan-Gebiet unterliegen Teilbeeinträchtigungen durch Umsetzung des B-Planes (Tab. 2).

Flächen ohne Kompensationserfordernis, d. h. im Bestand zu entsiegelnde Flächen, die wieder versiegelt werden, werden in Tab. 1 erfasst.

Tab. 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung bzw. Totalverlust

Code ¹	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Baul. Nutzung	BWE ²	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
14.5.4	Einzelgehöft	240	Versiegelung	0	0	0	0	1,0	0
14.7.1	Fußweg	5	Bestandserhalt	0	0	0	0	1,0	0
14.7.3	Wirtschaftsweg, unbefestigt	36	Bestandserhalt	0	0	0	0	1,0	0
2.7.1.	älterer Einzelbaum	80	Rodung	4	0,2	4,0	1	1,0	336
13.8.4	Ziergarten (Rasen mit Niederstammobst)	90	Umbau	1	0	1,0	1	1,0	90
13.8.4	Ziergarten (Rasen mit Niederstammobst)	350	Versiegelung	1	0,5	1,0	1	1,0	525
13.2.4	Siedlungshecke (Fichte)	80	Rodung	1	0,2	1,0	1	1,0	96
13.10.1	sonstige Grünanlage	808	Versiegelung	1	0,5	1,0	1	1,0	1.212
	Summe	1.689							2.259

Tab. 2: Biotopbeeinträchtigung

Code ¹	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Baul. Nutzung	BWE ²	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
2.7.2.	Jüngerer Einzelbaum	30	Erhalt	1	0,0	2,0	0,1	0,5	3
13.10.1	Sonstige Grünanlage	138	Erhalt – Nutzung als Grünfläche / Rasen	1	0,0	1,0	1,0	0,5	69
	Summe:	168							72

¹ Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

² BWE = Biotopwertestufung (u.V.v. LAUN 1999)

³ ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LAUN 1999)

⁴ KE = Kompensationserfordernis (u.V.v. LAUN 1999)

⁵ KF = Korrekturfaktor (u.V.v. LAUN 1999)

⁶ WF = Wirkungsfaktor (u.V.v. LAUN 1999)

⁷ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ für die kartierten Biotope im B-Plan-Gebiet wurden Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Voll- bzw. Teilversiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor soll das Maß der Vorbelastung eines Biotopes ausgedrückt werden. Bei den Biotopen mit Biotopwertestufung 0 wurden sowohl der Korrekturfaktor als auch das Kompensationserfordernis mit 0 angesetzt. Die weiteren Flächen in Tab. 1 – außer Bäume - erhielten den Korrekturfaktor 1. Die zum Erhalt vorgesehenen Biotope wurden ebenfalls unterschiedlich gewertet. Die sonstigen Grünflächen (Rasenfläche / Ziergehölz) erhielten den Korrekturfaktor 1, der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum dagegen 0,1, da die zusätzliche Beeinflussung dieses Baumes gegenüber dem Bestand als wesentlich anzusehen ist.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1 und bei der Biotopbeeinträchtigung der zum Erhalt vorgesehenen Biotope 0,5 (geringere Beeinträchtigungsintensität).

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * (\text{KE} + \text{ZSV}) * \text{KF} * \text{WF}$$

Aus den Tabellen 1 und 2 ergibt sich insgesamt ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.331,0.

7.5.2. Bestimmung des notwendigen Umfangs der Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des B-Plan-Gebietes stehen außerhalb der Flächen mit Biotopbeseitigung und der Flächen mit Beeinträchtigung von Biotopen ca. 2.140 m² Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Auf diesen Flächen werden vorrangig Gehölzpflanzungen (Ziergehölzpflanzungen / lockeres Feldgehölz) sowie Baumpflanzungen (Einzel- und Gruppenpflanzungen) vorgenommen (Zielbiotope - siehe Tab. 3).

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführten Wertstufen (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet.

Ein Potential zur Herausbildung vergleichsweise hochwertiger Biotope ($\text{KWZ} \geq 3$) ist auf Flächen gegeben, auf denen standorttypische Gehölze (Feldgehölz, Baumreihe) entwickelt werden. Diese Flächen befinden sich in Randlage des B-Plan-Gebietes.

Der Wirkungsfaktor einer Kompensationsmaßnahme (WKF) wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung abgeleitet. Maßnahmen auf Flächen im Nahbereich können entsprechend nicht voll sondern nur zu ca. 80% ($\text{WFK} = 0,8$) bzw. zu ca. 50 % ($\text{WFK} = 0,5$) auf die Kompensation angerechnet werden.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{FÄ} = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{WFK}$$

Tab. 3: Kompensationsmaßnahmen im Bereich des B-Plan-Gebietes

Fl-Nr. ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	WFK ⁵	FÄ ⁶
1	Ziergarten	Hecke, geschnitten	13,0	2	2	0,6	15,6
2	Sonstige Grünanlage	Hecke, geschnitten	75,0	2	2	0,6	90,0
3	Sonstige Grünanlage	Hecke, freiwachsend	99,0	2	3	0,8	237,6
4	Sonstige Grünanlage	Bäume	50,0	2	3	0,8	120,0
	Summe		237,0				463,2

¹ Nr. der Fläche mit Anpflanzgebot bzw. Bäume à 25 m² Wirkfläche

² Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

³ Wertstufe der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LAUN 1999)

⁴ KWZ = Kompensationswertzahl (u.V.v. LAUN 1999)

⁵ WFK = Wirkungsfaktor der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LAUN 1999)

⁶ FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 2.331,0 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 463,2, Umfang der geplanten Maßnahmen) ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Bereiches des B-Planes ausgeglichen werden kann. Es sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (1.867,8 verbleibendes Kompensationserfordernis).

Als weitere notwendige Maßnahme außerhalb des B-Planes werden an zwei Standorten Baumpflanzungen durchgeführt. Nach örtlicher Einweisung sind

- 7 Stck. Rotdorn in Volzrade „Alte Dorfstraße“ (Gemarkung Volzrade, Flur 1, Flst. 108) und
- 29 Stck. Traubeneiche in Probst Jesar an der Straße zum Truppenübungsplatz (Gemarkung Probst Jesar, Flur 2, Flst. 46, 64)

in verschiedenen Abschnitten zu pflanzen.

Die Pflanzqualität wird mit mindestens 2 x v., m. B., StU 14 – 16 cm, in Alleebaumqualität (gerade Stammverlängerung) mit Wildverbisschutz und 3jähriger Entwicklungspflege incl. Startdüngung festgesetzt.

Gleichzeitig ist bei den Traubeneichen zusätzlich ein Belüftungs- / Bewässerungsrohr im Pflanzraum einzubringen (ca. 3,50 m Länge pro Grube).

Aufgrund der trockenen und armen Sandstandorte sind sowohl die geringe Pflanzqualität als auch die 3jährige Entwicklungspflege incl. des Wildverbisschutzes notwendig, damit die Ausgleichsmaßnahme auch tatsächlich und ökologisch wirksam werden kann.

Tab. 4: Sonstige Kompensationsmaßnahmen

Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	WFK ⁵	FÄ ⁶
Baumpflanzung	36 Stck.	900,02	2	1		1.800

²⁻⁶ siehe Tab. 3 Fußnoten

Aus der Tabelle 4 ergibt sich somit ein Flächenäquivalent von 1.800.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 2.331, Kompensationsanforderung) und Flächenäquivalent (FÄ = 2.263,2, Umfang der geplanten Maßnahmen) ergibt sich, dass der mit dem B-Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft zu 97,1 % ausgeglichen werden kann.

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist der Eingriff im B-Plan-Gebiet als ausgeglichen zu betrachten.

8. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung für betreutes Wohnen sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten.

Die Nutzung „Wohnen“ fügt sich in die ausschließlich dem Wohnen vorbehaltenen angrenzenden Bereiche nach der BauNVO ein.

Einwirkungen

Die Umgebung des Vorhabens ist durch überwiegende Wohnbebauung geprägt. Das Vorhaben selbst stellt eine spezielle Form des Wohnens dar und unterscheidet sich somit von der Nutzung her nicht von dem umgebenden Baugebiet. Nutzungskonflikte sind daher von der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Das Vorhaben selbst, die Errichtung einer betreuten Wohnanlage, ist in keiner Weise unzumutbar hohen Immissionsbelastungen ausgesetzt, da in unmittelbarer Nachbarschaft keine Gewerbebetriebe o.ä. vorhanden sind.

Die das Plangebiet unmittelbar tangierenden Verkehrswege (Johannes- und die Marienstraße) sind ruhige Wohnstraßen. Auch von diesen Verkehrsanlagen gehen keine Belästigungen aus, die die zukünftige Nutzung beeinträchtigen könnten.

Die von der tangierenden Jessenitzer Chaussee als Landesstraße ausgehenden Immissionen waren Gegenstand eines überschlägigen Berechnungsverfahrens nach DIN 18005.

Landesstraße 06

- Breite: 6,00 m (Abstand von Mitte Straße bis geplantem Gebäude = 12 m)
- Belag: Asphalt
- Steigung: 0
- DTV von 1995: 2.377 (nach tel. Auskunft des Straßenbauamtes vom 07.09 2000 ist für das Jahr 2000 ein DTV von 2.300 Kfz/24 h anzusetzen)
- Schwerlastanteil 1995: 6 % (DTV – SV= 142)
- DTV Prognose 2010: 2.369 Kfz/24 h
- Geschwindigkeit 50 km/h

	Prognose 2010	
	tags	nachts
M (Kfz/h)	142	19
LKW-Anteil (%)	6	6
$L_m^{(25)}$ dB	61,5	51,8
L_v dB	-4,7	-4,7
L_s dB	+2,7	+2,7
L_r dB	59,5	49,8

Entsprechend DIN 18005 werden für ein Allgemeines Wohngebiet folgende Orientierungswerte angegeben:

tags: 55 dB

nachts: 45 dB

Damit liegen die Werte tags und nachts ca. 5 dB über den Orientierungswerten der DIN 18005, so dass Lärmschutzmassnahmen erforderlich sind.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand, Wall) an der Jessenitzer Chaussee scheiden aus stadtgestalterischen Gründen aus. Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Jessenitzer Chaussee bildet zusammen mit dem straßenbegleitenden Großbaumbestand einen für Lübtheen typischen offenen Straßencharakter, den es durch die geplanten Gebäude zu erhalten und weiterzuführen gilt.

Es werden daher straßenseitig passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt.

Um den Schutz vor gesundheitlichen Beeinträchtigungen weitestgehend zu garantieren, ist dem primären Anliegen des Schallschutzes – der Sicherstellung der Nachtruhe – zu entsprechen. Daher wurden passive Lärmschutzmaßnahmen zur Gestaltung der Wohnungsgrundrisse festgesetzt. Schlafräume sind demzufolge im Gebäudeabschnitt 1 nur zur straßenabgewandten Seite (lärmabgewandt) zulässig.

Weiterhin sind gemäß DIN 4109 die Fassadenseiten des Gebäudeabschnittes 1 und die Giebelseite des Gebäudeabschnittes 2 entlang der Jessenitzer Chaussee entsprechend der oben erfolgten Berechnung nach DIN 18005 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Danach sind Schalldämmmaße der Außenbauteile von 35 dB nachzuweisen.

Die Fassade des Gebäudeabschnittes 2 entlang der Johannesstraße ist dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen, so dass hier Schalldämmmaße von 30 dB einzuhalten sind:

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Eigentümer der Flurstücke 14/1, 14/4 und 15/1 ist der DRK – Kreisverband Ludwigslust. Die anteilig einbezogenen angrenzenden Flurstücke gehören zum öffentlichen Straßenraum. Eigentümer der Straßenverkehrsflächen der Johannesstraße und der Marienstraße ist die Stadt Lübtheen, Eigentümer der Straßenverkehrsfläche der Jessenitzer Chaussee ist das Straßenbauamt des Landes M-V.

Die Erschließungsmaßnahmen und die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes werden durch den Vorhabenträger, dem DRK – Kreisverband Ludwigslust, realisiert.

Zur Sicherung der Durchführung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Erschließungs-, Ausgleichs- und grünordnerischen Maßnahmen werden entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Lübtheen und dem DRK- Kreisverband getroffen.

Zwischen dem Forstamt Conow als untere Forstbehörde und dem DRK Kreisverband Ludwigslust ist entsprechend der vorliegenden Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Waldabstandes spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen.

10 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des VE-Planes	ca. 2.100 m ²
Nettobaufläche	2.030 m ²
Straßenverkehrsfläche	60 m ²

11. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO M-V

- Begründung -

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Betreutes Wohnen - Johannesstraße“ der Stadt Lübbtheen soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zu den bestehenden Gebäuden im Umgebungsbereich hergestellt werden.

Dachformen und Dacheindeckungen, Dachaufbauten

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen.

Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial.

Um eine weitestgehende Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft zu erreichen, wurden die für Mecklenburg typischen Dachformen und Eindeckungsmaterialien festgesetzt, ausgenommen die hofseitigen Anbauten und Nebengebäude.

Da durch die festgelegte Dachneigung und die geplanten Nutzungen im Dachbereich keine Dachaufbauten erforderlich sind, wurden diese ausgeschlossen. Dachfenster zur Belichtung sind zulässig.

Oberflächen der Fassade und Farben

Das Oberflächenmaterial der Fassaden bestimmt wesentlich das Straßen- oder Ortsbild. Auch die Farbe der Fassade, als Bestandteil der Oberfläche, spielt dabei eine Rolle. Die Fassadengestaltung ist in Verblendmauerwerk und Putz zulässig.

Diese Materialien passen sich in die umgebende Bebauung ein.

Einfriedungen

Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen bestimmen das Straßenbild wesentlich mit.

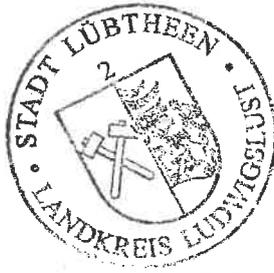
Um den Blick zu den Gebäuden offen zu halten, wurde die Höhe der Einfriedungen bis max. 1,20 m festgelegt. Um massive Einfriedungen zu vermeiden, wurde die nicht erwünschte „geschlossene Mauer“ ausgeschlossen.

Sonstige Anlagen

Auch für die sonstigen Anlagen gibt es Regelungsbedarf, da auch von ihnen gestalterische Wirkungen ausgehen können. Um die störende Wirkung von Mülltonnen im Vorgartenbereich

und im einseharen Bereich von der Straße zu mildern, wurden entsprechende Festsetzungen zu den Standorten getroffen.

Lübtheen, 24.04.2002



C. Xae
.....
Die Bürgermeisterin